

DEVIZA ÉS FORINT ALAPÚ JELZÁLOGHITELEK AZ ÁRFOLYAMGÁT ÉS A VÉGTÖRLESZTÉS TÜKRÉBEN

FOREIGN CURRENCY AND HUNGARIAN FORINT BASED MORTGAGE CREDITS IN THE LIGHT OF THE EXCHANGE LIMIT AND THE EARLY REPAYMENT SCHEME

*Sepsi Barbara Katinka*Debreceni Egyetem, Gazdálkodástudományi és Vidékfejlesztési Kar
Számvitel szak I. évfolyam**ÖSSZEFOGLALÁS**

Számos hitelintézet széles termékskálájából választhatunk, ha hitelt szeretnénk igényelni. Vizsgálataim során svájci frank és euró alapú hitel került összehasonlításra egymással, illetve egy forinthitellel. Ezt a két devizát választottam alapul, mivel jelenleg hazánkban a deviza alapú hitellel rendelkező ügyfelek legtöbbször ebben a két devizában adósdottak el.

Azt a kérdést válaszolom meg, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben, melyik hitel, milyen igénybevétele volt kedvezőbb egy adós számára a törlesztett összegek és a fennálló tartozások tükrében. Ezen kívül javaslatot teszek arra, hogy a nehéz helyzetbe került adósoknak érdemes-e igénybe venni az árfolyamgát és a végtörlesztés nyújtotta segítséget.

A forint hitel állandóságával szemben a deviza alapú hitelek kedvezőbb konstrukciója és változékonysága áll. Egyértelműen megállapítottam, hogy a svájci frank alapú hitel kezdetben kedvező konstrukciói a közepesen változó árfolyamváltozás hatására a legdrágább hitellé vált. Az euró alapú hitel, a forinthitelnél és a svájci frank alapú hitelnél is kedvezőbbnek bizonyult. Az állam által nyújtott árfolyamgát akkor bizonyult kedvezőnek, ha csak átmeneti fizetési gondok merültek fel a törlesztés adott időszakában és a jövőben biztosított a jobb pénzügyi helyzet. A végtörlesztés lehetősége volt a legkedvezőbb megoldás a deviza alapú hitel kiváltására, amennyiben az adósok ezt saját forrásból tudták finanszírozni, nem pedig egy másik (esetlegesen drágább) forint hitel felvételével.

Kulcsszavak: deviza, jelzáloghitel, svájci frank, euró, forint hitel, árfolyamgát, végtörlesztés

ABSTRACT

“A wide range of offers is available in borrowing from a credit institution nowadays. In my analysis a Swiss franc and euro based foreign currency credit was compared to a Hungarian forint based loan. As the majority of debtors have taken out foreign currency-denominated loans in Swiss franc and euro, these currencies were chosen to be the basis of the examined loans.

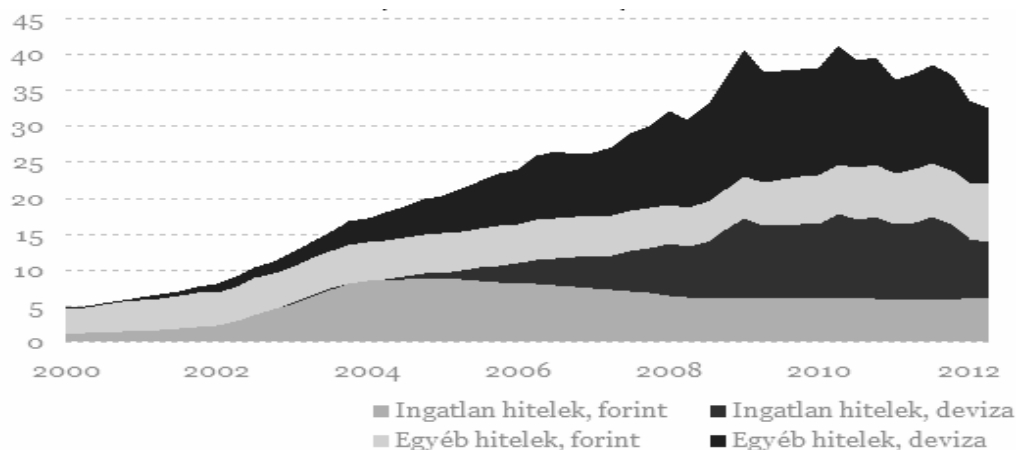
The research aims at determining which type of loan and which method of borrowing was more favourable for debtors in the present economic situation in reflection of already repaid and the still unpaid part of loans. Moreover, a proposal is prepared for troubled debtors whether it's worth accepting the opportunity of early repayment scheme or exchange limit.

As opposed to the steadiness nature of forint based loans, foreign currency loans offer more favourable conditions and variability. It is clear that the initially most favourable Swiss franc based credit became the most expensive credit of all due to the volatility of exchange currency. The costs of the euro based loan turned out to be lower than both the Swiss franc based and the Hungarian forint based ones. The opportunity offered by the government should be taken if there is only a transition repayment problem and a better financial situation is assured in the debtor's future. The early repayment scheme proved to be the best solution to redeem the foreign currency based credits, if it was financed from the debtors own savings and not from a new, even more expensive forint based loan.”

Keywords: foreign currency, mortgage credit, Swiss franc, euro, Hungarian Forint based loan, early repayment scheme, exchange limit

BEVEZETÉS

Az évezred elejét jellemző gazdasági fellendülést *1. ábra* mutatja be, mely egy hitelezési hullámot eredményezett. A láthatóan magas devizaállomány kiépülésének három fontos állomása ismert. Az első állomásként a gépkocsi-finanszírozást tartják számon, mely a 2000 és 2003 közötti időszakban a devizahitelek nagymértékű növekedését eredményezte. 2004-ben az állam jelentős szigorításának (2004-ben az állam csökkentette a lakáshoz jutók számát és a kamattámogatás mértékét is) köszönhetően –, amit második lépcsőnek vehetünk – a deviza alapú lakáshitelek nyertek teret. Végül pedig, 2005-ben megjelentek a szabad felhasználású devizaalapú jelzáloghitelek is (BALÁS-NAGY, 2010). Ezzel az új hitelformával pedig a háztartások nagy része élt, mivel kedvezőbbnek bizonyult, mint a piacon kínált forintbitelek. Miért jobb a devizahitel a forint hitelhez képest? Jellemzően azért volt vonzóbb a devizahitel, mert alacsonyabb kamattal kellett az adósnak hitelösszeget visszafizetni. A kamatkülönbség a két ország (Magyarország és a külföldi ország) alapkamatának különbségéből adódott.



1. ábra: Háztartások által felvett hitelek alakulása a GDP százalékában

Forrás: Portfolio, MNB (I1)

2005 után rendkívül gyorsan növekedett a devizahitelek állománya hazánkban. A növekedés egészen 2009 márciusáig stabil volt, majd egy kis visszaesés után 2010 júniusában elérte a csúcspontját a külföldi devizában nyilvántartott hitelek mértéke. A hitelállomány minimumának 18-szorosán érte el a csúcspontot – mely forintban kifejezve – 152 milliárd forintról 2740 milliárd forintra növekedett, növelve az összes hitelállományt a GDP 40%-ig (ERDŐS, 2010).

A Deviza alapú hitelezés kedvező terméknek bizonyult a bankszektor szereplői részére. Így megkezdődött a verseny a lakossági ügyfelekért, mely szintén hozzájárult a ragadozó hitelezés elterjedéséhez. Ezáltal az eredetien mikrogazdasági szinten kockázatot jelentő ragadozó hitelezés makrogazdasági kockázattá fejlődött. Amennyiben tömeges hitelbedőlés jellemzi hazánkat a jövőben, akkor a kockázati megítélés rosszabbodhat, mely tovább növeli a deviza alapú hitelek forintban kifejezett értékét, kölcsönösen felerősítve egymás hatását (7SIGMA, 2010).

ANYAG ÉS MÓDSZER

Az árfolyamváltozás havi törlesztő részletre, fennálló hitelösszegre és az eddig törlesztett összegekre gyakorolt hatása került elemzésre. Egy piacvezető magyarországi hitelintézet hitelkonstrukcióit választottam alapul. Vizsgálataim során egy forinthitel és két deviza alapú hitelt vizsgáltam. A hitelek futamideje 20 év, összege pedig egységesen 5 millió forint. Forint hitel esetében 8,74%-os, euró alapú hitelnél 3,99%-os míg a svájci frank alapú hitelnél 2,49%-os kamatszinttel kalkuláltam. Az eredményeket 2005. július 1-je és 2012. október 1-je közötti időszak adatai támasztják alá. Annuitás jellegű adósságszolgálatot alkalmaztam elemzéseim során, mely szerint a törlesztés és a kamat együttes összege állandó. A deviza alapú hitelek esetében és a forinthitelnél is ezt az eljárást használtam, viszont a különbséget az adott devizába történő átváltás és az átváltás árfolyama jelentette. Az adósnak a hitel összegét forintban folyósították és forintban is történik a törlesztés, míg az adósság mértéke devizában van kifejezve. Tehát a számítási folyamatok során a devizaösszeggel végezzük el az annuitás számításait. Mivel a hitelintézet az adóstól megveszi a devizát forintért, ezért a deviza vételi árfolyamot veszi figyelembe a folyósítás során. Viszont a törlesztésnél a bank az eladási árfolyamot használja, mert az adós forintban meghatározott adósságszolgálatát a bank átváltja devizára és úgy fedezi forrásköltségeit.

Az árfolyamok jövőbeli értékét egy optimista és egy pesszimista eset jellemzi. Mindkét árfolyamgát esetében optimista esetként a frank 220 forintos árfolyamát ítélt meg, pesszimista esetként pedig a 250 forintos árfolyamot. Az állami segítségnyújtás igénybevétele vagy annak elmulasztása képezte még az összevetés alapját. Az euró alapú hiteltörlesztő részletek esetében is ugyanazok az ismérvek alapján kerültek összehasonlításra, mint a svájci frank alapú hitelek esetében. Optimista esetként az első árfolyamgátnál euró 300 forintos, míg pesszimista kilátásként a 330 forintos árfolyamokat használtam. A második árfolyamgát esetében az optimista és pesszimista eset változtatást igényelt, mivel az első árfolyamgát óta eltelt időszakban az euró árfolyama konszolidálódott, így az új optimista árfolyam 280 HUF/EUR, a pesszimista pedig 320 HUF/EUR.

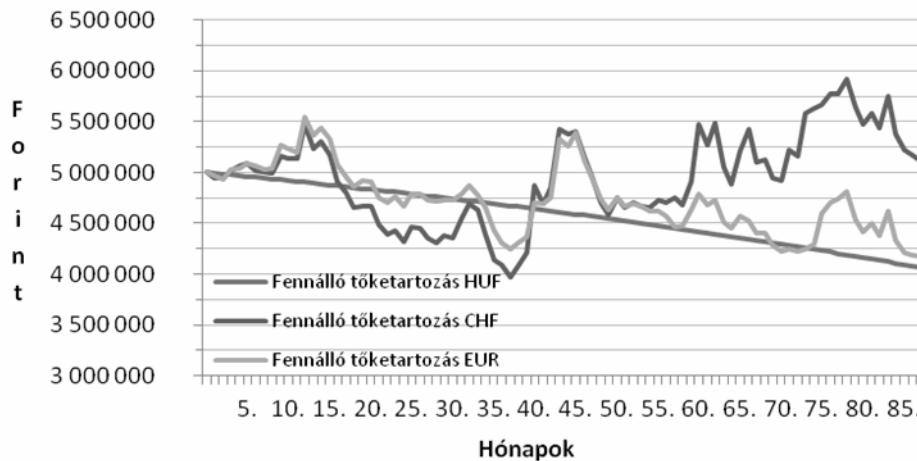
EREDMÉNYEK

A forinthitel kumulált tőketörlesztése (18,70%) jóval alacsonyabb, mint a deviza alapú hitelek esetében, – euró 27,49%; svájci frank 30,66% – ennek oka a kamat mértékének különbözősége. Ebből a szempontból vizsgálva a svájci frank alapú hitel a leggazdaságosabb, mivel minél rövidebb idő alatt fizeti az ügyfél vissza a tőkét, annál kisebb a fennálló hitelösszegre számolt kamat. A svájci frank alapú hitel esetében a tőketörlesztés magas aránya forintban kifejezve is magas értéket ad, több mint 1,8 millió forintot. Ehhez képest az euró alapú hitel több mint 1 millió 500 ezer forintba került az adósnak, míg a forinthitel közel 1 millió forintot képvisel.

Kamat szempontjából is a svájci frank alapú hitel a legkedvezőbb, bár ez egyértelmű az éves kamat mértékéből is. A svájci devizanemhez köthető hitelkamat annyira alacsony volt a másik kettő hitelkonstrukcióhoz képest, hogy az árfolyam nem tudta nagymértékben befolyásolni, mivel a törlesztés első időszakában nagyobb részt a kamatot fizeti az adós. A forinthitel esetében a magas kamatszint magas összegű kamattörlesztést vont maga után, közel négyszer annyit, mint a svájci frank, illetve több mint kétszer annyit, mint az euró alapú hitel.

A forintban nyilvántartott visszafizetendő összegek hónaponként kerültek bemutatásra (2. ábra). A hitelkonstrukciók egyezése alapján a forinthitel szolgált bázisul és annak egyenletes csökkenéséhez viszonyítottuk a két deviza alapú hitel fennálló tőkéjének árfolyam miatti változását. A fennálló tőketartozás összegét tekintve viszont a forinthitel és az euró alapú hitel tulajdonosainak közel azonos (4,1 milliós) tartozással kell számolniuk. Viszont az árfolyam igen kedvezőtlenül hatott a svájci frankban eladósodott ügyfelek pénzügyi helyzetére. Az árfolyam

olyan szinten megemelkedett, hogy 87 hónap törlesztés után több a fennálló tőketartozásuk, mint az eredetileg felvett hitelösszeg. A különbség a felvett összeg mértékét több mint 100 ezer forinttal haladja meg.



2. ábra: Fennálló hitelösszegek összehasonlítása

Forrás: Saját számítás a vizsgált hitelkonstrukciók alapján

A devizák mozgásának számszerűsítéséhez a terjedelmüket vizsgáltam. A svájci frank esetében a legalacsonyabb és legmagasabb árfolyam közti különbség 114,18 forint volt, míg az euró 35 forinttal szűkebb térben ingadozott. A szórás és a relatív szórás esetében is az euró mutatott kisebb kitéréseket az átlagárfolyamhoz képest. A relatív szórás vizsgálata alapján bebizonyosodott, hogy a svájci frank közepesen változékony a 17,4%-os relatív szórási értékkel, míg az euró homogén (6,61%-os relatív szórással). Tehát az euró árfolyamának szórása fele akkora, mint a svájci franknak.

1. táblázat: A fennálló tartozások és a befizetett törlesztések együttes összegei
(M.e.: Ft)

Hitelek	Tőke törlesztés	Kamat törlesztés	Összes adósságszolgálat	Fennálló tőketartozás	Összesen
HUF	934 974	2 906 393	3 841 366	4 065 026	7 906 393
CHF	1 829 781	897 591	2 727 372	5 109 351	7 836 724
EUR	1 508 281	1 371 599	2 879 880	4 176 829	7 056 710

Forrás: Saját számítás a vizsgált hitelkonstrukciók alapján

Az összes biztos kötelezettség tekintetében 1. táblázat részletezi, hogy eddig mennyit fizetett be az adós, és hogy a jelen árfolyamszint mellett még mennyit kell biztosan törlesztenie. Az összes adósságszolgálat oszlopban összesítettem az eddig kifizetett tőke- és kamat törlesztés értékét, majd a jelenlegi – 2012. október – árfolyamon kiszámoltam a fennálló tőketartozás mértékét. Ezeket összesítve szembetűnő, hogy jelenleg még a forinthitel a legköltségesebb, közel 70 ezer forinttal olcsóbb a svájci frank alapú hitel és végül a legkedvezőbbnek az euró alapú hitel minősült.

Svájci frank alapú hitel esetében az első árfolyamgátat érdemesebb volt igénybe venni (2. táblázat), mivel akkor kevesebb volt a gyűjtőszámlára kerülő összegre számított kamat. Az euró alapú hitel esetében pedig az optimista és pesszimista érték változtatása miatt a második árfolyamgát esetében alacsonyabbak a törlesztő részlet értékei. Az adósok szempontjából a má-

sodik árfolyamgát az árfolyamrögzítés hosszabb időszaka miatt kedvezőbb, hiszen az első árfolyamgátat maximum 3,5 évre igényelheték az adósok, míg a másodikat 5 évre.

2. táblázat: **Árfolyamgátak összehasonlítása a törlesztő részletek szemszögéből***

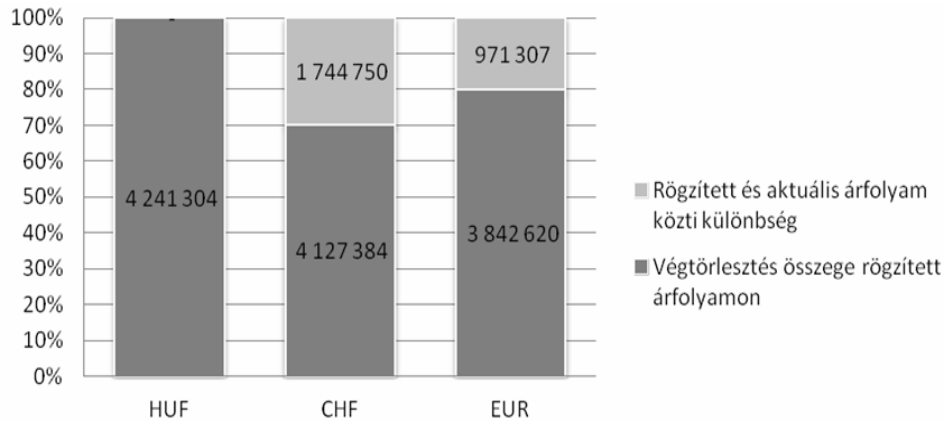
(M.e.: Ft)

Törlesztő részlet		Árfolyamgát I.			Árfolyamgát II.	
		Állami segítségnyújtás igénybevétele		Állami segítség nélkül	Állami segítségnyújtás igénybevétele	Állami segítség nélkül
		Rögzített árfolyam időszakában	Rögzített árfolyam időszakának után		Rögzített árfolyam időszakának után	
Optimista	CHF	30 025	40 056	36 698	42 228	36 698
	EUR	30 717	39 953	36 861	36 987	34 404
Pesszimista	CHF	30 025	47 579	41 702	51 588	41 702
	EUR	30 717	45 494	40 547	45 722	39 318

*Az állami segítségnyújtás során alkalmazott rögzített árfolyam esetében mindkét árfolyamgáthoz ugyanaz az összeg tartozik, ezért ezt csak egy oszlopban szerepel.

Forrás: Saját számítás a vizsgált hitelkonstrukciók alapján

A végtörlesztés kiszámítása során a fennálló hiteltartozásokat a devizahitelek esetében forintban tüntettem fel. Egyrészt a rögzített árfolyamon (180 HUF/CHF és 250 HUF/EUR) történő átváltást alkalmaztam, másrészt a végtörlesztésre való jelentkezés utolsó időpontján (2011. december 30-án) érvényes árfolyamon – svájci frank esetében 253,91 HUF/CHF és 309,94 HUF/EUR az euró esetében - került átváltásra ugyanaz a devizaösszeg.



3. ábra: **A végtörlesztés alakulása fix és aktuális árfolyamon**

Forrás: Saját számítás a vizsgált hitelkonstrukciók alapján

A 3. ábrán szemléltettem a fenti két számítás eredményét az egyes hitelek esetében és azok különbözetének mértékét. A különbözet értéke a bank számára veszteség a rögzített árfolyamon történő törlesztés esetén, ugyanakkor az adós ennyi többletköltség fizetése alól szabadul fel. Számszerűen ez az adat 30%-ot (1,74 millió forintot) meghaladó értéket képvisel a frank alapú hitelnél, míg az euró esetében csupán 20%-ot (971 ezer forintot).

Összesen a végtörlesztés során közel 170 000 hitelszerződés szűnt meg, ami számszerűen 1 355 milliárd Ft értéket képviselt (aktuális árfolyamon). A kifizetett tartozásokat a 3. táblázat részletezi. Legnagyobb mértékben a svájci frank alapú hitelek használták ki a végtörlesztés lehetőségét – várakozásoknak megfelelően. Ez a devizanem tette ki a végtörlesztés 92%-át.

3. táblázat: **Bankoknál és fióktelepeknél törlesztett devizahitelek megoszlása**

Devizanem	Törlesztett mennyiség (%)	Szám (db)	Összege (millió Ft)		Különbözet (millió Ft)
			év végi árfolyamon	végtörlesztési árfolyamon	
Svájci frank (CHF)	25,3%	163 555	1 300 778	946 554	354 224
Japán jen (JPY)	23,3%	3 763	43 432	29 286	14 146
Euró (EUR)	2,1%	1 938	10 164	8 369	1 795
Összesen	-	169 256	1 354 374	984 209	370 165

Forrás: Sajtó szerkesztés (PSZÁF; KSH) (12)

A 3. táblázatban továbbá feltüntettem az év végén számított és a rögzített árfolyam közti különbségre vonatkozó adatokat. Ahogyan korábban is bizonyításra került, a CHF hiteleknel a legnagyobb a különbség, az árfolyamok tartósan magas értékének köszönhetően. A JPY és EUR esetében is nagymértékű volt a kilengés, de nem volt hosszú távon tartós, ezért sokkal mérsékeltebb a különbség.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

Több szempontból is a svájci frank alapú hitel tűnt a legkedvezőbbnek mindközül. Ez a fajta hitel rendelkezett a legalacsonyabb kamattal és a legnagyobb tőkevisszafizetési aránnyal a vizsgált időszak alatt. Az árfolyamváltozás nagy hatást gyakorolt a svájci frank alapú hitelre, amint ezt az árfolyam által produkált közel 115 forintos terjedelem is mutat. A svájci frank alapú hitel kezdetben kedvező konstrukciói a közepesen változékony árfolyamváltozás hatására drágábbá vált, megközelítve a 3-szoros kamatszinttel bíró forint hitel költségeit. Amennyiben a svájci frank árfolyama a jelenlegi szinten marad vagy emelkedik, akkor hamarosan eléri a forint hitel költségeit, sőt meg is haladja azt.

Az adósok szempontjából az árfolyamgát akkor kedvező, ha csak átmeneti fizetési gondok merültek fel a törlesztés ezen időszakában és a jövőben biztosított a jobb pénzügyi helyzet. Illetve, ha az árfolyamrögzítés során megtakarított pénzt egy kedvező befektetésben tudják elhelyezni, majd a lejáratkor ezt felhasználni a törlesztésre.

A végtörlesztés lehetősége volt a legkedvezőbb megoldás a deviza alapú hitel kiváltására. A rögzített árfolyamon történő törlesztés árfolyamkockázattól és többletköltségektől kímélte meg az adósokat. Amennyiben az ügyfeleknek erre nyílt forrásuk mindenképp javasolt volt igénybe venni.

FELHASZNÁLT IRODALOM

- (1) 7Sigma (2010): Egy piaci kudarc története – okok, körülmények, tanulságok A hazai lakossági hitelpiac tíz éve, Bp. Tanulmány, 42.p. (2) Balás T. – Nagy M. (2010): A devizahitelek átváltása forint hitelekre. Hitelintézeti szemle. IX. évfolyam. 5. szám. 416-430. p. (3) Erdős T. (2010): Forintárfolyam, kamatszint és devizaalapú eladósodás. Közgazdasági Szemle. Bp. LVII. évfolyam. október. 847-867. p. (11) Gyógyulnak a sebek - drágán és fájdalmasan. portfolio.hu. 2012.10.01. Internet http://www.portfolio.hu/gazdasag/tovabb_penzeljuk_a_kulfoldet.173569.html (letöltve: 2012.10.15.) (12) Gyorselemzés a végtörlesztésről. pszaf.hu. 2012.03.12. Internet http://www.pszaf.hu/data/cms2334451/gyorselemzes_vegtorlesztes_120312j.pdf (letöltve: 2012.10.10.)